

## Geschäftslokal in Toplage



**Objektnummer: 17144**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2353 Guntramsdorf                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 48,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 48,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 40,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,32                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 800,00 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 800,00 €                                 |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 16,67 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 160,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

2.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

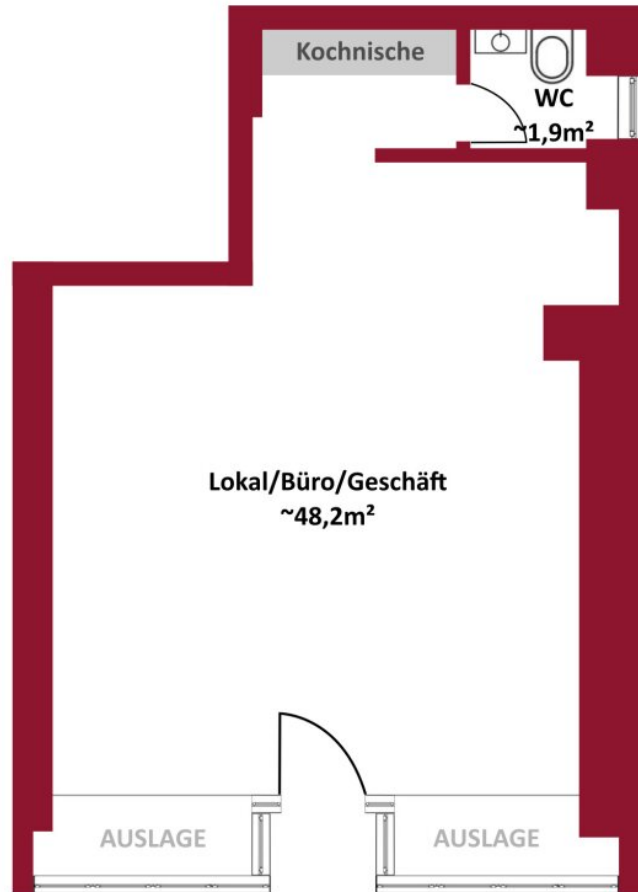


**Wolfgang Schoiswohl**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Dieses Geschäftslokal ebenerdig, direkt an der Hauptstraße in Guntramsdorf, eignet sich ideal als Büro oder kleines Geschäft und steht ab 1.12.2026 zur Vermietung.

Es besteht aus einem ca. 40m<sup>2</sup> großen Büro- oder Verkaufsraum mit zusätzlich zwei mal zwei Meter Auslagenfläche (80cm tief) sowie eine Kochnische und einer Toilette mit Handwaschbecken. Die gesamte Nutzfläche beträgt 48m<sup>2</sup>.

Der Büroraum ist klimatisiert und wird mit Gas (Gasetagenheizung) beheizt.

Die monatliche Miete in Höhe von € 800.- plus Mehrwertsteuer beinhaltet auch die Betriebskosten.

Strom und Gas werden direkt mit den Energieanbietern verrechnet (eigene Verträge).

Wenn Sie Interesse an diesem Geschäftslokal haben, weitere Informationen benötigen oder eine Besichtigungstermin vereinbaren möchten, kontaktieren Sie mich gerne. Ich freue ich mich auf Ihre Nachricht.

Wolfgang Schoiswohl

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

p.s.: **Für einen klaren Blick auf das Wesentliche** haben wir den Hintergrund mithilfe von KI von Unordnung und Personen befreit – ohne dabei das eigentliche Bild zu verändern.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
U-Bahn <9.500m  
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap